



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

**HSB BRF
TRUMMAN
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Trumman i Malmö

Org nr 746000-5643

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes 1952 som föreningen innehar med tomträtt. Fastighetens adress är Köpenhamnsvägen 41, 43, 45, 47 samt 49.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	
1	19	
1,5	1	
2	193	
3	148	
4	25	
5	12	
		Yta
Lokaler, bostadsrätt	7	762 kvm
Lokaler, hyresrätt	67	1 212 kvm
Garage	97	
Parkeringsplatser	0	
Total lägenhetsyt		26 592 kvm
Total lokalyta		1 588 kvm
Lägenheternas medelyta		67 kvm

AB
RD JK
AM GW
leo
RB RH

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Relining i avloppsstammar hus 49, 45, under åren 2018 och 2019
- Iordningställande av källarlokalerna till två lägenheter, 2017
- Målning av fönster, påbörjades i hus 49 under 2019 och arbetet kommer att pågå i övriga hus de närmsta åren.
- Byte av fönsterkuper 2019

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.
Närvarande var 62 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per Olov Larsson
Vice ordförande	Gertrud Wåhlin
Sekreterare	Anna Josefsson
Studieorganisatör	Alix Behmer
Ledamot	Aso Mahmud
Ledamot	Jens Hansen
Utsedd av HSB	Rikard Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jens Hansen, Anna Josefsson och Gertrud Wåhlin. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Per Olov Larsson, Jens Hansen, Gertrud Wåhlin och Anna Josefsson

Revisorer

Robert Hellberg och Jan Bellvi samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Louise Svensson och Helena Persson

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Per Olov Larsson, Gertrud Wåhlin är ordinarie ledamöter och Anna Josefsson är suppleant. *en*

Vicevärd

Christian Grantz

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Relining i hus 47 och 45, målning av fönster i hus 49 och byte av fönsterkuper i hus 41-47.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-09-25. Vid besiktningen framkom att fastigheterna håller bra standard, dock har vissa punkter konstaterats.

-Bänkar mellan gård 45 och 47 ska ersättas med nytt laserat trä, detta gäller även på grillplatsen 4749.

-Buskage vid ingången till gården 43c baksida lekplats klipps ner så att träden mer kommer till sin rätta.

-Toaletten i källaren på hus 41 behöver en renovering samt översyn av ventilation.

-Samtliga entrépartier ska under 2020 underhållas.

-Garagetaket på är rensat på döda buskar och förslag på hur denna gård ska göras välkommande igen ska plockas fram.

-Viss belysning kommer bytas ut efterhand till nya led armaturer, detta gäller i första hand utsida garagevägg längs med lekgången.

-Ny brandport bör undersökas under 2020 eftersom befintlig är sedan huset byggdes och är sliten.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: - relining i avloppstammar i hus 43-41 under 2020, fönstermålning, samt åtgärder för de ventilationsproblem som finns.

Planerade åtgärder ska finansieras från befintlig budget.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 836 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2020-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna kommer att höjas mellan 1-3% de kommande åren beroende på beslut om tomträttsavgäld och ränteläge.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 106 461 200 kr. Under året har föreningen amorterat 1.075 000 kr.

Styrelsen avser att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. eh

Kommentarer till Årets resultat

Styrelsen bedömer årets resultat som gott.

Extrastämma

Ingen extrastämma har hållits under 2019.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Inga större förändringar.

Väsentliga avtal

Nuvarande belopp är 30.000 kr per år för tomträten. Avtalet med Malmö Kommun löper ut 2024-12-31, och beloppet väntas då höjas i väsentlig grad. Styrelsen har haft stort fokus på denna fråga och har tillsammans med flera andra bostadsrättsföreningar närvarat vid möten med kommunen och arbetsgrupper.

Det råder för närvarande en stor osäkerhet på hur stor höjningen kommer att bli, samt huruvida föreningen kan erbjudas att friköpa marken, och i så fall till vilken kostnad.

Styrelsen har fortsatt kalkylera på kraftigt ökade kostnader 2025 och fortsatt följa underhållsplanen som anpassats därefter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Tomträtsavtalet som löper ut 2024-12-31.

Medlemsinformation

Under året har 41 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 483 medlemmar (481 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	25 237	25 227	24 312	25 920	24 687
Rörelsens kostnader	-21 330	-18 111	-22 569	-21 475	-21 152
Finansiella poster, netto	-1 820	-1 828	-2 278	-2 597	-3 250
Skatter	0	-49	0	-21	0
Årets resultat	2 087	5 239	-535	1 827	286
Likvida medel & fin placeringar	7 550	10 321	6 776	6 096	4 793
Skulder till kreditinstitut	106 461	107 536	108 736	109 836	110 811
Fond för yttre underhåll	1 974	3 193	0	988	709
Balansomslutning	131 868	130 637	124 210	127 182	125 153
Fastigheternas taxeringsvärde	536 892	444 080	444 080	444 080	354 680
Soliditet %	16	13	9	9	8
Räntekostnad kr/kvm	67	67	84	95	119
Låneskuld kr/kvm	3 892	3 931	3 975	4 015	4 051
Avgift kr/kvm	845	823	787	780	784

Nyckeltalen räntekostnad kr/kvm, låneskuld kr/kvm och avgift kr/kvm är ett genomsnitt för bostadsrättslokaler och bostadsrättslägenheter.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	715 740	1 298 827	3 193 280	7 474 026	5 239 455	17 921 328
Ökning av insatskapital	1 306					1 306
Ökning av upplåtelseavgifter		1 248 694				1 248 694
Avsättning år 2019 yttre fond			2 257 000	-2 257 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-3 476 238	3 476 238		0
Disposition av föregående års resultat:				5 239 455	-5 239 455	0
Årets resultat					2 086 887	2 086 887
Belopp vid årets utgång	717 046	2 547 521	1 974 042	13 932 719	2 086 887	21 258 215

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 932 719
årets vinst	2 086 887
	16 019 606
disponeras så att i ny räkning överföres	16 019 606
	16 019 606

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

AM

*AM AB
20 RB RH*

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	24 724 099	24 228 245
Övriga intäkter	3	512 927	999 228
		25 237 026	25 227 473
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 748 774	-1 408 115
Planerat underhåll	5	-3 476 238	-1 118 720
Fastighetsavgift/skatt		-655 581	-631 587
Driftskostnader	6	-9 597 741	-9 549 754
Övriga kostnader	7	-1 077 606	-1 289 268
Personalkostnader	8	-485 329	-463 244
Tomträttsavgäld	9	-30 016	-30 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 258 408	-3 619 908
		-21 329 693	-18 110 612
Rörelseresultat		3 907 333	7 116 861
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 701	14 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 835 147	-1 842 599
		-1 820 446	-1 828 166
Skatt på årets resultat		0	-49 240
Årets resultat		2 086 887	5 239 455

24

AD AB
Am 21
Jo Gu
R6 R4

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	123 112 831	114 601 239
Pågående nyanläggningar och förskott	11	0	4 675 215
		123 112 831	119 276 454

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar	12	700	700
		700	700

Summa anläggningstillgångar		123 113 531	119 277 154
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		51 160	23 884
Avräkningskonto HSB Malmö		7 547 534	10 318 089
Aktuella skattefordran		31 735	6 495
Skattekonto		118 189	49 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 003 091	959 326
		8 751 709	11 356 996

Kassa och bank

		2 477	2 477
Summa omsättningstillgångar		8 754 186	11 359 473

SUMMA TILLGÅNGAR		131 867 717	130 636 627
-------------------------	--	--------------------	--------------------

AB
H
Am
Gru
po AB

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

717 046

715 740

Uppåtelseavgifter

2 547 521

1 298 827

Fond för yttre underhåll

1 974 042

3 193 280

5 238 609

5 207 847

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

13 932 719

7 474 026

Årets resultat

2 086 887

5 239 455

16 019 605

12 713 481

Summa eget kapital

21 258 214

17 921 328

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

75 675 000

78 280 000

Summa långfristiga skulder

75 675 000

78 280 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15, 16

30 786 200

29 256 200

Leverantörsskulder

1 078 611

2 256 707

Övriga skulder

17

47 532

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

3 022 159

2 922 392

Summa kortfristiga skulder

34 934 503

34 435 299

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 867 717

130 636 627

du

*AD AB
Am ZL
700 GW
RA*

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 086 887	5 288 695
Avskrivningar	4 258 408	3 619 908
Betald skatt	0	-49 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	6 345 295	8 859 363
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	43 337	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-165 268	505 993
Förändring av kortfristiga skulder	-1 074 134	1 087 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 149 229	10 452 626
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-8 094 785	-7 008 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 094 785	-7 008 163
Finansieringsverksamheten		
Ökning av insatser och upplåtelser	1 250 000	1 300 000
Amortering av lån	-1 075 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	175 000	100 000
Årets kassaflöde	-2 770 556	3 544 463
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	10 320 566	6 776 102
Likvida medel vid årets slut	7 550 010	10 320 565

AD AB
AM MC
Poo Gw
RLB

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföreling mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 52 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,41 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. *DM*

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	22 229 252	21 712 060
Årsavgifter lokaler	784 668	713 625
Hysesintäkter	832 474	845 803
El	851 329	930 381
Vatten	3 672	3 672
Årsavgift värme	22 704	22 704
	24 724 099	24 228 245

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bredband	283 703	282 879
Ersättning försäkringsskador	0	163 771
Övriga intäkter	229 224	552 578
	512 927	999 228

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	97 517	76 405
Kostnadsförd del byggprojekt	62 277	0
Löpande underhåll av bostäder	155 063	138 398
Löpande underhåll av lokaler	1 875	5 087
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	76 479	8 613
Löpande underhåll av tvättutrustning	68 869	43 256
Löpande underhåll installationer	0	10 000
Löpande underhåll va/sanitet	24 968	115 818
Löpande underhåll värme	15 832	44 976
Löpande underhåll ventilation	18 750	39 965
Löpande underhåll el	206 368	116 614
Löpande underhåll av hissar	95 854	73 031
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	152 220	67 662
Löpande underhåll av markytor	337 264	387 280
Löpande underhåll garage och p-platser	12 514	2 930
Skadegörelse	38 359	31 038
Försäkringsskador	384 565	247 042
	1 748 774	1 408 115

OK

*AD AB
AM EK
GW
RD RH*

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll tvättutrustning	162 686	276 254
Periodiskt underhåll installationer	0	12 500
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	29 181
Periodiskt underhåll el	330 783	33 784
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	2 719 740	54 000
Periodiskt underhåll markytor	263 029	713 001
	3 476 238	1 118 720

Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 329 012	2 203 753
El	1 685 562	1 505 558
Uppvärmning	2 983 207	3 318 886
Vatten	853 451	820 501
Sophämtning	357 855	338 043
Övriga avgifter	1 388 654	1 363 012
	9 597 741	9 549 753

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	315 641	481 516
Revisionsarvoden	23 553	22 163
Juridiska avgifter	12 375	105 669
Konsultarvoden	90 063	69 776
Medlemsavgift HSB Malmö	168 490	167 660
Övriga försäljningskostnader	59 000	151 150
Fastighetsjour	62 335	57 653
Korttidsinventarier	95 659	23 462
Övriga kostnader	250 490	210 219
	1 077 606	1 289 268

04

AB
AD
AM
Gus
per RB
RH

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	322 000	264 000
Revisorer	32 200	31 256
Ersättningar till övriga förtroendevalda	21 400	21 000
Övriga arvode ej förtroendevalda	10 270	43 416
	385 870	359 672
Sociala kostnader		
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	99 459	96 608
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	6 964
	99 459	103 572
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	485 329	463 244

Not 9 Tomträttsavgäld

	2019	2018
Tomträttsavgäld	30 016	30 016
	30 016	30 016

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla fr o m 2025-01-01.

Not 10 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 566 759	161 116 692
Årets investeringar	12 770 000	2 450 067
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 336 759	163 566 759
Ingående avskrivningar	-48 965 520	-45 345 612
Årets avskrivningar	-4 258 408	-3 619 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 223 928	-48 965 520
Bokfört värde byggnader och mark	123 112 831	114 601 239
Taxeringsvärden byggnader	269 200 000	237 000 000
Taxeringsvärden mark	267 692 000	207 080 000
	536 892 000	444 080 000

Årets investeringar avser relining Köpenhamnsvägen 45 och 47.

AB
AMK
Gw
Jo RA

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 675 215	117 119
Årets investeringar	8 094 785	4 558 096
Omklassificeringar	-12 770 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 675 215
Utgående redovisat värde	0	4 675 215

Not 12 Andelar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde
HSB Malmö	500	500
Fonus	200	200
	700	700

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda fastighetsförsäkring	410 545	380 137
Förutbetalda Kabel-TV	161 634	161 395
Förutbetalda bredband	47 351	63 000
Förutbetalda hisservice	36 150	29 606
Upplupen intäkt el (IMD)	277 000	295 000
Övriga förutbetalda kostnader	70 411	30 188
	1 003 091	959 326

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	115 953 100	115 953 100
	115 953 100	115 953 100 <i>am</i>

Handwritten notes:
AM AB
SK
6w
RB

Not 15 Skulder till kreditinstitut

30 786 200 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 200 000 kr

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller mellan ett till 5 år från balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	30 786 200	29 256 200
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	75 675 000	78 280 000
	106 461 200	107 536 200

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Långfristig del 2019-12-31	Kortfristig del 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,765	2020-05-28	0	7 100 000
Nordea Hypotek	0,619	2020-09-28	0	8 456 200
Nordea Hypotek	0,699	2020-12-30	0	3 700 000
SEB	1,94	2023-12-28	9 300 000	100 000
SEB	2,41	2027-12-28	19 075 000	100 000
SEB	0,84	2020-10-28	0	2 330 000
SEB	0,76	2021-11-28	8 925 000	0
Swedbank	1,92	2021-10-25	9 375 000	0
Swedbank	1,71	2020-12-22	0	9 000 000
Swedbank	2,18	2022-12-22	10 000 000	0
SBAB	2,12	2024-01-02	10 000 000	0
SBAB	2,21	2024-11-13	9 000 000	0
			75 675 000	30 786 200

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	750	0
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	785	0
Övriga kortfristiga skulder	45 997	0
	47 532	0

AD AB
AM ML
Geo RB RH

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	142 446	148 004
Förutbetalda hyror och avgifter	1 968 648	1 746 835
Upplupen värmekostnad	531 439	513 262
Upplupen elkostnad	152 400	147 131
Upplupen kostnad fastighetsförvaltning	104 254	104 524
Övriga upplupna kostnader	122 972	262 636
	3 022 159	2 922 392

Malmö den 2020- 04 - 21


Per-Olov Larsson


Rickard Andersson


Jens Hansen

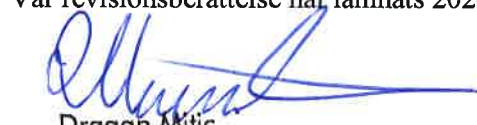

Aso Mahmod Abdulkadr


Alix Barbara Ma Behmer


Anna Josefsson


Gertrud Wählin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04 - 30


Dragon Mitic
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jan Bellvi
av föreningen utsedd revisor


Robert Hellberg
av föreningen utsedd revisor

AD AB
AM M
Geo Ger
RB RH

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trumman i Malmö, org.nr. 746000-5643

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trumman i Malmö för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trumman i Malmö för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 30/4 2020


Dragan Mitic
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jan Bellvi
Av föreningen vald revisor


Robert Hellberg
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Avräkningskonto HSB Malmö

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

Avsättning

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

Fond för yttre underhåll

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Föreningsavgäld

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Kassaflödesanalys

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.